



RAMSJÖ 3:7
M FL FASTIGHETER
BJÖRKLINGE
UPPSALA KOMMUN

B 405 C

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN



BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av en med B 405 C betecknad karta och bestämmelser. Till planförslaget hör även beskrivning, fastighetsförteckning samt illustration.

PLANDATA

Planområdet är beläget väster om E4 och norr om Ramsjövägen i norra delen av Björklinge. Det gränsar i väster mot den öppna åkermarken och i norr mot ett skogsparti.

Areal

Planområdet omfattar 17,0 ha.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNING

Befintliga planer

För Björklinge tätort finns översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 1980-06-16. I översiktsplanen redovisades hela det aktuella planområdet som avsett för industriändamål.

I en översiktlig planutredning upprättad av NOARK AB 1982-09-10 föreslogs ändrad användning så att större delen av området avsattes för bostadsändamål. Efter att denna plan varit utsänd på remiss beslutade byggnadsnämnden 1983-06-09, § 717 medge markägaren att i samråd med stadsarkitektkontoret upprätta detaljplaneförslag med föreslagen ändrad markanvändning.

Öster om planområdet finns byggnadsplan B 410 fastställd 1966-07-05. Söder om planområdet finns byggnadsplan B 405 B fastställd 1984-01-13. För området finns en täktplan som medger grusuttag inom fastigheterna Ramsjö 3:7 och 3:11 inom planområdet ned till en nivå av +31 m. Från denna nivå förutsätts slänter till omgivande mark med en lutning av 1:3. Planområdet ligger inom yttre skyddszon i det förslag till skyddsområden med tillhörande skyddsföreskrifter för vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna som av kommunfullmäktige 1985-10-28, § 275 överlämnats till länsstyrelsen för fastställelse.

Befintliga förhållanden

Terräng, vegetation

Planområdet ligger på Uppsalaåsen. Åskrönet ligger inom planområdet på 55-metersnivån medan åsfoten i väster mot den öppna slättmarken ligger på 40-metersnivån.

Inom fastigheterna Ramsjö 3:7 och 3:11 har grusbrytning ägt rum under 1960- och 1970-talen. Grusbrytning har utförts ned till varierande nivåer dock som mest ned till 35-metersnivån.

Inom grusbrytningsområdet finns idag ingen vegetation. De områden som ej är exploaterade är skogsbevuxna med blandskog med övervägande tall och gran. På den nordöstra delen av planområdet ned mot E4 växer ungskog med övervägande tall och björk.

Geotekniska förhållanden

Åsmaterialet utgöres huvudsakligen av sandigt grus eller grusig sand med inslag av sten och block. I den sydvästra delen av täktområdet har återfyllts med lera och fyllnadsmassor.

Fornlämningar

Sydväst om planområdet ca 50 m från Ramsjövägen ligger på åkermarken resterna av ett gravfält benämnt Jarlahögarna. Gravfältet som består av 10 högar har nr 44 i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister för Björklinge socken.

Befintlig bebyggelse

I östra delen av planområdet ligger en anläggning tillhörande Vägförvaltningen i Uppsala län. Inom anläggningen finns garage- och verkstadsbyggnader, förråd, personalutrymmen, kontor, sandlada m m.

Väster om planområdet ligger ett mindre sågverk.

Söder om planområdet finns ett nyuppfört småhusområde.

Skjutbana

Norr om planområdet ligger en mindre 300 m:s skjutbana. En paviljongbyggnad som hör till skjutbaneverksamheten ligger inom planområdet. I samband med att planområdet genomförs planeras skjutbanan att flyttas till annan plats.

Vägar och trafik

Planområdet gränsar i öster mot E4 som trafikeras med ca 10 000 fordon per dygn. Söder om planområdet ligger Ramsjövägen som utgör matarled och förbinder Björklinges nordvästra delar med E4.

Ledningssystem

Spillvatten- och vattenledningar finns utbyggda till sydvästra delen av planområdet vid Ramsjövägen. Anslutningsmöjligheter finns dessutom vid bostadsområdet öster om E4.

Markägförhållanden

Inom planområdet finns tre större markägare. Diös Östra Bygg AB äger genom köpeavtal fastigheten Ramsjö 3:11 samt den västra och större delen av 3:7. Stam Industrifastigheter AB äger den östra delen av 3:7. Vägverket äger fastigheten Ramsjö 3:8.

Markradon

Någon utredning avseende markradon har ej utförts i detta skede, eftersom så stora massförflyttningar planeras inom grustäktområdet att förutsättningarna för markradon kommer att förändras. Radonundersökning bör sålunda utföras efter det att massförflyttningarna utförts varvid vetenskap erhålles om några speciella åtgärder bör vidtagas vid grundläggning av husen.

PLANFÖRSLAG

Grustäktområdet föreslås att användas för bostadsbebyggelse. Detta fordrar omfattande massförflyttningar inom området. Den nuvarande grustäktsbotten föreslås att höjas från den nuvarande 35-metersnivån till +40 m. Till detta används grusmassor i grustäktens östra och norra delar.

Området nivelleras så att det anpassas till den föreslagna användningen. Söder- och västersluttningar ges lutningar som lämpar sig för en bebyggelse som succesivt trappar sig ned mot gemensamma friytor. Brantare partier föreslås som parkmark öster och norr om bostadsbebyggelsen. Planerade nivåer framgår av till planförslaget hörande illustrationsplan. Förslaget är upprättat så att massbalans erhålles inom planområdet.

Den västra och delvis skogsbevuxna delen av planområdet föreslås till parkmark. Området norr om vägverkets anläggning föreslås som industrimark.

Bostadsbebyggelse

Området föreslås att bebyggas med 56 småhus i ett plan med i vissa fall möjlighet till sluttningsvåning. Husen förläggs i söder- och västersluttning. De förläggs utmed korta kvartersgator och trappar succesivt upp mot norr respektive

öster. Biluppställning föreslås i direkt anslutning till det egna bostadshuset i carport eller garage. Tomtplatserna har skisserats till ca 500 m².

Kvartersgård

I områdets västra del i anslutning till de för kvarteret gemensamma friytorna föreslås en kvartersgård.

Förskola

Två av bostadshusen föreslås att i ett övergångsskede anpassas och användas för förskoleändamål. Avsikten är att dessa hus senare när behovet av förskolor avtagit skall användas som bostäder.

Industriområden

Vägförvaltningen förutsetts fortsätta sin verksamhet i nuvarande omfattning inom befintligt område. Norr om Vägförvaltningen föreslås ett nytt verksamhetsområde omfattande ca 2 ha. Det planeras att användas för någon idag ej preciserad verksamhet som är lämplig med avseende på läget mellan planerat bostadsområde och E4.

Friytor

I västra delen av bostadskvarteret föreslås öppna ytor med plats för bollplan, lekyta och liknande.

Den föreslagna parkmarken är idag till större delen skogbevuxen. De delar som ej är bevuxna föreslås att skogsplanteras med tall och lövvegetation som är förhållandevis snabbväxande. Särskild hänsyn bör därvid tas till de speciella förhållanden som råder vid gröngöring på åsmaterial.

Vägar och trafik

Såväl föreslagen bostadsbebyggelse som det tillkommande industriområdet föreslås att anslutas till Ramsjövägen via en uppsamlingsväg. Inom bostadsområdet byggs kvartersgator avsedda för såväl bilar som för gång- och cykeltrafikanter.

Gång- och cykelvägar föreslås i parkområdena som leder mot centrala Björklinge, busshållsplats m m.

Den lokala busslinjen mot Uppsala trafikerar Ramsjövägen med hållplats intill planområdet. Dessutom trafikeras E4 av regionala bussar med förhållandevis hög turtäthet.

Immisioner och klimat

Det väster om planområdet belägna sågverket avger ej sådana bullernivåer att några speciella åtgärder erfordras. Närmast föreslagna bostadshus ligger på ett avstånd av 200 m och är dessutom avskärmat av mellanliggande skogsområde.

Det föreslagna bostadsområdet är genom terrängen avskärmat från bullar från E4.

För att motverka kallluftsamlingar i området planeras uppfyllnaderna så att lägsta punkten inom området ej ligger lägre än åkermarksgränsen i väster.

Teknisk försörjning

Spillvatten- och vattenledningar som byggs ut inom bostadsområdet planeras att anslutas till det kommunala nätet vid Ramsjövägen i sydväst. För det tillkommande industriområdet finns möjlighet att ansluta va-ledningar öster om E4. Dagvattnet förutsätts infiltreras inom området.

Uppvärmning av bostadsbebyggelsen förutsätts ske med el.

PLANGENOM- FÖRANDE

Planförslaget förutsätts genomföras i markägarens regi i enlighet med exploateringsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

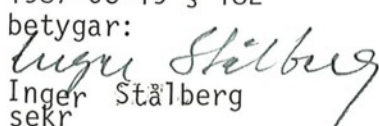
All kvartersmark som ej utgör enskilda tomplatser förutsätts ingå i gemensamhetsanläggning. I gemensamhetsanläggningen skall även ingå kvartersgård, va-ledningar, byggnad för fastighetsskötsel, lekanläggningar m m.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetet ägt rum med kommunala förvaltningar, statliga instanser och enskilda. Planförslaget har dessutom varit utsänt på remiss under tiden 1986-06-30 till 1986-09-01.

Uppsala i november 1986
NOARK Arkitektkontor AB

 
Ulf Åstrand Björn Bergwall
planingenjör arkitekt SAR

Tillhör Uppsala kommuns
byggnadsnämnds beslut
1987-03-19 § 182
betygar:

Inger Stålberg
sekr

Tillhör Uppsala kommunfullmäktiges
beslut den 25 maj 1987 § 129


Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör Länsstyrelsens beslut 1987-09-22
Marianne Nilsson
Marianne Nilsson